

MERKBLATT zu den Anforderungen an den Aufteilungsplan



Notare
Dr. Ursula Philipp LL.M.
Dr. Ingmar Wolf

Weißenburger Straße 6
85072 Eichstätt
Telefon 08421 / 90 999 - 0
Telefax 08421 / 90 999 - 33
e-mail: kanzlei@notare-eichstaett.de

Zweck dieses Merkblattes ist es, Sie bei der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum zu unterstützen.

Dieses Merkblatt wurde für Sie mit größter Sorgfalt erstellt. Jedoch erheben die nachfolgenden Ausführungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen.

Wenden Sie sich daher bei weiteren **rechtlichen Fragen an Ihren Notar**, bei **steuerlichen Fragen an einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe** oder an das Finanzamt.

Für die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ist die sog. **Abgeschlossenheitsbescheinigung** nach § 7 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erforderlich, die auf Antrag von der Baubehörde ausgestellt wird.

Zuständige Baubehörde ist:

- für das Gebiet der Stadt Eichstätt das Bauamt der Stadt Eichstätt,
- für alle übrigen Orte im Landkreis Eichstätt das Bauamt des Landkreises Eichstätt beim Landratsamt Eichstätt,
- für das Gebiet der Stadt Ingolstadt das Bauamt der Stadt Ingolstadt.

Dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung sind die Aufteilungspläne beizufügen, die bestimmten Anforderungen genügen müssen. Dieses Merkblatt soll Ihnen die Zusammenstellung der Aufteilungspläne erleichtern.

Bei der Zusammenstellung der Aufteilungspläne sollte bitte folgendes beachtet werden:

- Bitte bezeichnen Sie die Pläne als „Aufteilungspläne“ (nicht als Eingabeplan, Werkplan o. ä.).
- Ein Plansatz muss beinhalten
 - einen Lageplan des Grundstücks, aus dem alle auf dem Grundstück vorhandenen und/oder geplanten Gebäude ersichtlich sind,
 - Grundrisspläne aller Geschosse der Gebäude einschließlich Kellergeschoss und einschließlich Dachgeschoss und Spitzboden.
Anmerkung: Häufig enthalten bereits vorhandene Baupläne keinen Grundrissplan des Dachgeschosses/Spitzbodens. In diesem Fall muss der fehlende Grundrissplan noch erstellt werden.
 - Ansichten der Gebäude (aus allen vier Himmelsrichtungen),
 - Schnitt der Gebäude.
- Bitte beschriften Sie die einzelnen Pläne eindeutig (z. B. „Kellergeschoss“, „Erdgeschoss“, „Obergeschoss“, „Dachgeschoss“, „Ansicht Süd“, „Ansicht Nord“, „Ansicht West“, „Ansicht Ost“, „Schnitt“).

- Bringen Sie auf den Plänen eine Kompassrose oder einen Nordpfeil an.
- Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Teile enthalten. Ebenso wenig sind Radierungen oder mit Tipp-Ex veränderte Stellen zulässig.
- Das Format der Aufteilungspläne darf DIN A3 nicht übersteigen. Ein bestimmter Maßstab ist nicht vorgeschrieben. Zulässig ist jeder Maßstab, der eine angemessene Lesbarkeit der Bauzeichnung sicherstellt.
Anmerkung: Sofern ein ganzes Geschoss in vernünftiger Lesbarkeit nicht auf eine DIN A3-Seite passt, kann wie folgt vorgegangen werden:
Der Geschossplan ist bis auf das Format DIN A3 zu verkleinern, auch wenn er dann nicht mehr gut lesbar ist. Zusätzlich sind gut lesbare Teilpläne beizufügen, die jeweils nur Teile des Geschosses darstellen. Insgesamt müssen alle Teilpläne zusammengekommen wieder das ganze Geschoss ergeben.
- Die Räume einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit müssen gegenüber den anderen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten und gegenüber dem Gemeinschaftseigentum baulich getrennt sein. Jede Einheit muss in sich abgeschlossen sein und einen eigenen verschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien oder von gemeinschaftlichen Räumen (z. B. Treppenhaus) aus haben. Zwischen mehreren Einheiten darf keine Verbindung bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/-innen erreichbar sein.
- Das Sondereigentum muss durch Maßangaben genau bestimmt sein.
- Falls an Stellplätzen (oberirdisch als auch in einem Gebäude, z. B. Doppelgarage oder Tiefgarage) Sondereigentum begründet werden soll, müssen durch die Maßangaben die Größe und die Lage der Stellplätze in Bezug zu den Grundstücksgrenzen oder eines Gebäudes eindeutig bestimmbar sein.
- Falls an Grundstücksflächen im Freien (wie z. B. Gärten oder Terrassen) Sondereigentum begründet werden soll, sind diese Flächen ebenso zu bemaßen wie vorstehend für Stellplätze beschrieben.
- Nur in den Grundrissplänen sind sämtliche zu einer Einheit (Wohnungs- oder Teileigentum) gehörenden Räume einschließlich Balkonen und Kellerräumen sowie (falls daran Sondereigentum begründet werden soll) auch Terrassen, Gartenflächen und Stellplätze mit der jeweils gleichen arabischen Ziffer in einem Kreis zu bezeichnen.



Wenn Stellplätze unabhängig von einer Wohnung eigene Einheiten darstellen sollen, sind sie mit einer eigenen arabischen Ziffer in einem Kreis zu bezeichnen.

Räume im Gemeinschaftseigentum sollten mit **G** (ohne Kreis) beschriftet werden (z. B. Treppenhaus, gemeinschaftlich genutzte Kellerräume, gemeinschaftlich genutzter Dachboden,...).

Anmerkung: Die Beschriftung gemeinschaftlicher Räume mit einem G erhöht die Übersichtlichkeit der Pläne deutlich, ist jedoch nicht zwingend notwendig. Alternativ können Räume im Gemeinschaftseigentum auch ohne Beschriftung bleiben.

- Stellplätze, die im Sondereigentum stehen, können gesondert veräußert werden, auch an Dritte, die nicht zur Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft gehören.

Wenn an Stellplätzen kein Sondereigentum, sondern Sondernutzungsrechte begründet werden, ist eine Veräußerung eines Stellplatzes nur innerhalb der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft möglich. In diesem Fall dürfen die Stellplätze in den Aufteilungsplänen nicht nummeriert werden, da Sondernutzungsrechte nicht von der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfasst, sondern nur in der Teilungserklärung begründet werden.

- An Grundstücksflächen im Freien (z. B. Garten, Terrasse) kann Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht begründet werden. Diese Freiflächen müssen jedoch in beiden Fällen einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zugeordnet sein, d. h. eine Veräußerung an Dritte außerhalb der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft ist in keinem Fall möglich. Wirtschaftlich besteht hier somit i. d. R. kein Unterschied zwischen Sondereigentum und Sondernutzungsrecht.

Die Begründung von Sondernutzungsrechten dürfte bei Freiflächen häufig einfacher sein, da die strengen Vorgaben für Maßangaben bei Freiflächen-Sondereigentum nicht greifen. Ein gesonderter Lageplan, in den die Sondernutzungsbereiche farbig eingezeichnet sind und der der Teilungserklärung als Anlage beigelegt wird, genügt im Regelfall.

- Der Plansatz ist zusammen mit dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung in mindestens 3facher Fertigung bei der Baubehörde einzureichen.

Weitere Hinweise für die Aufteilung:

- Es wird empfohlen, die Teilungserklärung erst zu beurkunden, wenn die Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt. Bei Beurkundung auf Grundlage eines vorläufigen Aufteilungsplanes fällt eine zusätzliche Gebühr für die dann erforderliche Nachtragsurkunde an.
- Im Allgemeinen werden gemeinschaftliche Kosten und Lasten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der einzelnen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zueinander verteilt. Es ist daher sinnvoll, die Größe der Miteigentumsanteile entsprechend dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen festzulegen.

Gerne stehen Ihnen unsere Mitarbeiter/-innen und wir für alle Fragen und eine Besprechung zur Verfügung und sind Ihnen auch gerne bei der Prüfung der Aufteilungspläne und der Einholung der Abgeschlossenheitsbescheinigung behilflich.

Ihre Notare in Eichstätt
Dr. Ursula Philipp und Dr. Ingmar Wolf